

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 mars 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
M. Abrecht et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Pache

Art. 18 al. 1 et 32 al. 1 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **D.**_____, à Villeneuve, contre le jugement rendu le 26 septembre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **R.**_____, à Veytaux, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par jugement du 26 septembre 2014, le Tribunal des baux a prononcé que la résiliation du garage box sis [...] à Veytaux, signifiée par le défendeur D._____ à la demanderesse R._____, le 17 septembre 2013, est nulle (I), que le garage box mentionné au chiffre I fait partie intégrante de l'objet que la demanderesse loue au défendeur par contrat de bail du 15 octobre 2012 (II), que la clause numéro 3 du contrat de bail à loyer du 15 octobre 2012, qui fixe le loyer mensuel net à 2'500 fr., est valable (III), que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

En droit, les premiers juges ont notamment considéré que l'analyse du comportement adopté par les parties postérieurement à la signature du contrat confirmait que, au moment de conclure, les volontés de la demanderesse et des représentants du défendeur étaient concordantes quant à la cession de l'usage du garage. Les signataires du contrat s'accordaient à considérer que le garage faisait partie du contrat de bail, à la nuance près que sa mise à disposition devait faire l'objet d'une exécution différée au début de l'année 2013, pour tenir compte de l'intérêt du défendeur à pouvoir entreposer ses affaires dans ce local durant quelques mois supplémentaires. En effet, à supposer que l'intention du défendeur fût différente, il n'en demeurerait pas moins qu'il devait se laisser imputer la volonté de ses représentants, telle qu'elle avait pu être déterminée par leur témoignage et l'examen des circonstances entourant la conclusion du contrat.

B. a) Par acte du 16 février 2015, D._____ a formé appel contre le jugement précité, concluant, sous suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit prononcé que la résiliation du garage box sis [...] à Veytaux qu'il a signifiée à R._____ le 17 septembre 2013 est valable pour le 31 octobre 2013, que le garage box précité ne fait pas partie intégrante de l'objet que R._____ lui loue par contrat de bail du 12 octobre 2012 et que celle-ci doit lui verser des dépens fixés à dire de

justice. Subsidairement, l'appelant a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour complément d'instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

b) L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Au mois de décembre 2011, le défendeur D._____ a proposé à la location l'appartement de 3.5 pièces dont il est propriétaire dans l'immeuble sis [...], à Veytaux. A cette fin, un mandat de mise en valeur et de gérance a été confié à la régie H._____ (ci-après : H._____). Une annonce a été publiée sur le site internet [...], qui affichait le contenu suivant:

"Vue d'ensemble

[...], [...] [*sic*]
1820 Veytaux

Appartement

Nombre de pièces: 3.5
Nombre d'appartement: 1
Nombre d'étages: 1
Surface habitable : 95 m²
Disponible: selon accord

Loyer / Mois : CHF 2'500.--

Montant net : CHF 2'500.--

Frais annexes : CHF 220.--

Description

Bénéficiant d'une vue imprenable sur le lac et les Alpes, cet appartement situé dans un immeuble moderne se compose d'un hall d'entrée, une buanderie toute équipée, salle de douche-WC, une cuisine ouverte entièrement agencée avec four à vapeur, grand séjour avec un balcon (18m²) avec vue sur le lac, jardin d'hiver (13m²), 2 chambres à coucher dont 1 avec salle de bains-WC attenante.

Une place de parc extérieure complète ce bien.

Possibilité de louer cet appartement meublé au prix de CHF 3'000.- + charges."

2. Il ressort du témoignage de L._____, assistante de gérance auprès de H._____, que la demanderesse R._____ a visité l'appartement susmentionné le 18 juin 2012. A cette occasion, elle a demandé à la représentante de H._____ de lui confirmer que le garage était compris dans le loyer. L._____ s'est engagée à vérifier cet élément avec le propriétaire.

Par courriel du 26 juin 2012, L._____ a transmis à D._____ la demande de location formulée par la demanderesse. Le lendemain, le défendeur a répondu ce qui suit (sic) :

"Madame,

Je vous lis avec plaisir, en effet il me semble que cette personne soit adaptée à mon logement, cependant quand je lis la fiche que vous incluez à votre e-mail, je lis que la location est de 2500.-- Frs et non de **Frs 3000,--** pourquoi ?

Je vous rappelle que j'avais refusé un client à 2500.-- il y a quelques mois ! (...)"

Le 28 juin 2012, L._____ a répondu au défendeur par un mail, dont la teneur était la suivante :

"Cher Monsieur,

Je vous prie de m'excuser car le formulaire a été mal complété par la réceptionniste.

En effet, le loyer annoncé est bien de CHF 2'500 + CHF 220 de charges. Par contre, nous n'avons pas parlé du garage étant donné qu'il devait être occupé par vos meubles. Est-il inclus dans le prix ?"

Le défendeur a répondu par courrier électronique du lendemain, dont le contenu est reproduit ci-dessous (sic) :

"Madame,

Malgré vos explications le montant final est de Frs 2729,00

Le garage serait disponible seulement si le ou la future locataire nécessite le box comme condition ultime pour la location.

Dans le cas que je préfère, c'est à dire, sans box, le ou la future locataire peuvent se parquer devant le box, et être à proximité de l'entrée de l'immeuble. Mais mettez moi la location à Frs 2'780,00 + 220.00 de charges (place de parc comprise devant le box).

N'oubliez pas de mentionner au futur locataire les luminaires, j'ai un box, mais pour l'instant, je ne veux pas déménager, car en décembre ou janvier prochain je vais emménager dans un nouvel appartement et il serait inapproprié de déménager des meubles deux fois durant une période de 6 mois. Quand j'aurai vidé le box en janvier, alors je proposerai le box au locataire.

J'espère avoir été clair, et, dans l'attente de vos nouvelles, je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées."

Par courriel du 6 juillet 2012, L._____ a adressé au défendeur les lignes qui suivent :

"Cher Monsieur,

Pour faire suite à votre courriel, je me permets de vous rappeler votre courriel du 28 novembre 2011, lequel mentionne le prix de l'appartement à CHF 2'500.- + CHF 220.- de charges par mois.

Pouvez-vous me confirmer, par retour de courriel, le prix définitif de l'appartement afin de le communiquer à votre future locataire ?

Je vous rends attentif au fait que l'annonce mentionnait CHF 2'500.- + C/JF [sic] 220.- de charges. De ce fait, la locataire risque de retirer sa candidature si vous souhaitez augmenter le loyer et d'autant plus si elle ne peut bénéficier du box tout de suite."

Par courrier électronique du 8 juillet 2012, le défendeur a répondu ce qui suit à L._____ :

"Par la présente, je vous confirme que le loyer mentionnait CHF 2'500.- + C/JF [sic] 220.- de charges."

Le témoin L._____ a confirmé qu'à ce moment-là, elle savait que l'usage du garage box était un élément important pour la demanderesse, dont elle avait parlé avec cette dernière. Selon ce témoin, il est ressorti des discussions avec le défendeur que le garage, qui était occupé lors de la visite, serait mis à la disposition de la locataire lorsqu'il serait vidé, démarche prévue, à son souvenir, pour le début de l'année 2013. Aucune indication concernant un loyer supplémentaire ne lui a été communiquée par le défendeur.

3. Dans le courant du mois d'août 2012, la demanderesse a communiqué à H._____ son désir de visiter une nouvelle fois

l'appartement du défendeur. Il ressort du témoignage de C._____, responsable d'agence chez H._____, qu'une seconde visite a eu lieu, à laquelle il a participé avec la demanderesse et la fille de celle-ci. Selon ce témoin, le garage était inscrit sur le projet du bail, raison pour laquelle il voulait le montrer à la locataire pressentie. Les visiteurs n'ont toutefois pas pu y accéder.

4. a) Par contrat de bail à loyer du 15 octobre 2012, le défendeur, représenté par H._____, a remis en location à la demanderesse l'appartement dont il était propriétaire à [...], à Veytaux. Un loyer mensuel net de 2'500 fr. a été stipulé, le paiement d'un montant forfaitaire de 220 fr. par mois étant en outre convenu pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires. Ce bail, qui a pris effet le 1^{er} novembre 2012, était conclu pour une durée initiale de cinq ans, étant précisé qu'il devait se renouveler aux mêmes conditions pour soixante mois, sauf préavis contraire signifié une année à l'avance, et ainsi de suite de soixante mois en soixante mois.

Au chapitre de la description de l'objet loué, le contrat indiquait ce qui suit :

"Appartement de 3.5 pièces au 3ème étage, composé de:

Hall d'entrée, salon, cuisine agencée ouverte, 2 chambres dont 1 avec salle de bains-WC, salle de douche-WC, terrasse, réduit.

Destination des locaux: Habitation

Locaux ou dépendances mis à disposition à titre gratuit et à bien plaire:

Place de parc extérieure, garage"

Interpellée sur le point de savoir pourquoi la mention du garage avait été introduite au chapitre des locaux mis à disposition à titre gratuit et à bien plaire, le témoin L._____ a expliqué que ce choix tenait au fait que le garage n'était pas disponible au début de la location; dans le cas contraire, il aurait figuré au chapitre de la description de l'objet. Le

témoin C._____ a confirmé que, dans son esprit, le garage faisait partie du bail; c'est ce que lui avait rapporté sa collaboratrice L._____.

La formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, datée du 16 octobre 2012, mentionne, au chapitre des "Motifs de la hausse éventuelle": "Première mise en location". Les rubriques consacrées à la communication du précédent loyer sont vides.

b) L'état des lieux d'entrée a été dressé le 1^{er} novembre 2012, en présence des parties. Il ressort du témoignage de L._____ que la question de la mise à disposition du garage a été discutée et qu'il a été convenu que ce local serait occupé pendant quelques mois, puis libéré. Là encore, il n'a pas été question du paiement d'un loyer supplémentaire pour l'usage du garage.

5. a) Par courriel du 26 avril 2013, L._____ a demandé à R._____ de bien vouloir laisser le nom du défendeur sur la boîte à lait au moins jusqu'à la fin du mois, de manière à ce que celui-ci puisse recevoir son courrier. La demanderesse a répondu le même jour que le propriétaire n'était pas autorisé à poser son nom sur sa boîte aux lettres. Elle a également évoqué la mise à disposition du garage dans les termes suivants (sic):

"Concernant le garage dont je dispose a «bien plaire», je vous serai gree de me confirmer dans les delais les plus brefs la date a laquelle je pourrai en disposer sachant que le proprietaire devait le liberer a son retour de voyage, soit au 15 avril."

Le 8 juillet 2013, le demandeur a écrit à L._____ le courrier électronique suivant (sic) :

"Madame,

Les copropriétaires du [...] devraient decider d installer un videophone dans chaque appartement ainsi que dans le hall d'entree.

Si ces travaux seront effectues, vous en serer averti en temps apportuns.

Ma question est : je ne peux demander aucune augmentations ou variations de location pour ces travaux. Neanmoins, durant le mois

de juillet ou aout je suis decider de vider le garage du rez, a savoir : le garage et une partie destinee au depots d objets, car le garage est tres profond

J ai pense donc que si Madame R. _____ veut toujours le garage je pourrai lui demande, en cumulant le deux choses, **la mensualite de Frs 300.00** [...]"

Par courriel du 9 août 2013, L. _____ a informé la demanderesse que le garage box était désormais libre et qu'il lui était proposé à la location contre un loyer de 300 fr. par mois. Par courrier recommandé adressé à H. _____ le 10 septembre 2013, le précédent conseil de la demanderesse a mis en demeure le défendeur de lui remettre la clé du garage, de manière à ce que sa mandante puisse en avoir la jouissance "comme prévu dans le bail". Par courrier du 17 septembre 2013, H. _____ a répondu ce qui suit:

"Cher Maître,

Nous accusons réception de votre courrier recommandé du 10 septembre 2013, lequel a retenu notre meilleure attention.

A cet effet, nous vous informons que le garage est effectivement mentionné sous la rubrique «mis à disposition à titre gratuit et à bien plaire» du fait que lors de la conculsion [*sic*] du bail, celui-ci n'était pas encore disponible.

En date du 9 août 2013, nous avons confirmé à Madame R. _____ que le garage était vide. Toutefois, nous tenons à préciser que cette dernière n'a jamais manifesté le souhait de pouvoir en bénéficier jusqu'à la réception de votre lettre.

Dès lors, nous vous confirmons avoir adressé un courriel au propriétaire ce jour, celui-ci étant en déplacement à l'étranger, afin de nous procurer les clés selon votre demande. Bien entendu, nous ne manquerons pas de contacter Mme R. _____ dès celles-ci en notre possession. [...]"

b) Par courrier recommandé adressé à la demanderesse le 17 septembre 2013, H. _____ a résilié "[le] garage [...], lequel est mentionné dans [le] contrat de bail du 15 octobre 2012, pour le 31 octobre 2013, selon les règles et usages locatifs du canton de Vaud, article 5".

Par courrier recommandé du 19 septembre 2013, le conseil de la demanderesse a une nouvelle fois réclamé les clés du garage,

impartissant à H._____ un délai au 30 septembre suivant pour les lui transmettre.

Par courrier du 2 octobre 2013, H._____ a informé la demanderesse que le courrier recommandé portant résiliation du garage était revenu avec la mention "non réclamé". Elle a indiqué que, "conformément à la législation en vigueur, un envoi en pli recommandé non réclamé est réputé avoir été reçu". Le même jour, H._____ a écrit à l'ancien conseil de la demanderesse pour l'informer qu'elle avait réclamé une fois de plus les clés du garage auprès du propriétaire et qu'elle ne manquerait pas de les lui transmettre dès que possible.

6. Le 15 octobre 2013, la demanderesse a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Riviera-Pays d'En-Haut d'une action en constatation de la nullité de la clause fixant le loyer initial et de la résiliation du contrat de bail portant sur le garage box.

Après qu'elle eut vainement tenté la conciliation, la commission a proposé aux parties le jugement suivant, prononcé le 27 novembre 2013:

- "I. Le loyer initial a été valablement fixé par la notification d'une formule officielle stipulant qu'il s'agit d'une première location.
- II. Pour le surplus, la Commission constate que le garage est clairement stipulé sur le bail comme étant mis à disposition à bien plaie et à titre gratuit. De ce fait, la résiliation portant sur le garage a été notifiée de manière correcte et elle est donc valable pour le 31 octobre 2013.
- III. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- IV. La présente décision est rendue sans frais ni dépens."

La demanderesse s'est opposée à la proposition de jugement.

7. La demanderesse a porté l'action introduite contre D._____ devant le Tribunal des baux, selon demande du 3 février 2014, dont les conclusions, prises sous suite de frais, sont les suivantes :

" A titre de mesures superprovisionnelles :

I.

Interdiction est faite à D._____, représenté par H._____
Montreux, de mettre à bail le garage objet de la résiliation du 17
septembre 2013, sis [...], à 1820 Veytaux, à un tiers.

A titre de mesures provisionnelles :

II.

Interdiction est faite à D._____, représenté par H._____
Montreux, de mettre à bail le garage objet de la résiliation du 17
septembre 2013, sis [...], à 1820 Veytaux, à un tiers.

Au fond :

III.

Il est constaté que le garage objet de la résiliation du 17 septembre
2013, sis [...], à 1820 Veytaux, fait partie intégrante du contrat de
bail à loyer.

IV.

Principalement, la résiliation du contrat de bail portant sur le
garage box lié à l'appartement précité sous chiffre II est nulle.

V.

Subsidiairement, la résiliation du contrat de bail portant sur le
garage box lié à l'appartement précité sous chiffre II est annulée et
une prolongation de bail est accordée.

VI.

La notification initiale du loyer fixé dans le bail du 15 octobre 2012
est nulle.

VII.

Le loyer mensuel net pour l'appartement de 3 pièces et demi, sis
au troisième étage de [...], à 1820 Veytaux, propriété de
D._____, est fixé à dire de justice, en fonction du calcul de
rendement.

La demanderesse se réserve le droit de préciser cette conclusion
en cours d'instance."

Le Président a accordé les mesures superprovisionnelles
requis par ordonnance du 4 février 2014.

Par convention du 13 mars 2014, dont il a été pris acte pour
valoir ordonnance de mesures provisionnelles, le défendeur s'est engagé,

pour la durée de la procédure, à ne pas remettre à bail à un tiers le garage litigieux.

Le défendeur a déposé une réponse le 19 mai 2014, aux termes de laquelle il a conclu, sous suite de frais, au rejet de la demande et à la confirmation de la proposition de jugement de la commission de conciliation du 27 novembre 2014.

8. L'audience de jugement a eu lieu le 13 juin 2014. A cette occasion, le tribunal a procédé à l'audition des témoins [...], fille de la demanderesse, [...], compagnon de la prénommée, L._____ et C._____. Les dires de ces derniers ont été intégrés à l'état de fait qui précède en ce qu'ils avaient d'utile à la résolution du présent litige.

Le Tribunal des baux a, dans un premier temps, décidé de limiter la procédure aux conclusions III à VI de la demande du 3 février 2014, en application de l'article 125 let. a CPC.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3. a) Procédant à une interprétation du contrat selon la volonté réelle des parties, les premiers juges ont retenu que celles-ci s'étaient accordées à considérer que le garage faisait partie du contrat de bail, à la nuance près que sa mise à disposition devait faire l'objet d'une exécution différée au début de l'année 2013, pour tenir compte de l'intérêt de l'appelant à pouvoir entreposer ses affaires dans ce local durant quelques mois supplémentaires. Ils ont ajouté qu'à supposer que l'intention de l'appelant fût différente, celui-ci devait se laisser imputer la volonté de ses représentants, telle qu'elle avait pu être déterminée par leurs témoignages et l'examen des circonstances ayant entouré la conclusion du contrat.

b) Aux termes de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Lorsque les parties ont fixé leurs déclarations sur un support écrit, il faut se fier en premier lieu à la teneur du texte lui-même (ATF 133 III 406, JT 2007 I 364). La détermination d'un sens littéral univoque n'exclut toutefois pas la possibilité de recourir à d'autres critères d'interprétation. Il découle en effet de l'art. 18 al. 1 CO que les termes utilisés, même s'ils sont clairs, ne sont pas nécessairement déterminants, ce qui exclut une interprétation uniquement littérale (Kramer, Berner Kommentar, Berne 1985, n. 11 ad art. 18 CO). Il convient

également de considérer l'ensemble des circonstances qui entourent le contrat, sa conclusion, voire son exécution si elle a déjà commencé, ainsi que "l'esprit" de celui-ci. Le comportement des parties est interprété selon le sens qu'on lui donne généralement dans un contexte social donné, le lien systématique et d'autres circonstances qui permettent d'inférer la volonté des parties. Ainsi, on peut aussi se fonder sur les négociations entre les parties, ainsi que sur leur comportement ultérieur, de même que sur le but du contrat et les intérêts des parties ou encore les usages et les pratiques commerciales (Tercier/Pichonnaz, *Le droit des obligations*, 5^e éd., Zurich 2012, n. 945 p. 212; ATF 129 III 675 c. 2.3, JT 2004 I 66; TF 4A_152/2011 du 6 juin 2011 c. 4.1). Il s'agit enfin d'analyser les intérêts et les motivations qui étaient ceux des parties au moment de conclure. Le but poursuivi par celles-ci – qui représente généralement un compromis entre leurs intérêts antagonistes – permet en effet de renseigner sur leurs intentions respectives (ATF 119 II 368 c. 4b, JT 1996 I 274; Winiger, *Commentaire romand*, CO I, 2^e éd., Bâle 2012, nn. 37 ss ad art. 18 CO; Kramer, *op. cit.*, nn. 35 ss ad art. 18 CO). Si le juge ne parvient pas à déterminer avec sûreté la volonté effective des parties, il recherchera, suivant le principe de la confiance, le sens que les parties pouvaient et devaient donner, selon les règles de la bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (ATF 131 III 280 c. 3.1).

L'art. 32 al. 1 CO prévoit que les droits et les obligations dérivant d'un contrat fait au nom d'une autre personne par un représentant autorisé passent au représenté. Il s'ensuit que le représentant n'est pas lié par l'acte accompli : le représenté est seul lié au tiers, dont il devient directement créancier ou débiteur (CREC 3 septembre 2014/310 c. 3 b/bb). Lorsqu'un représentant agit au nom d'autrui, les droits et obligations dérivant de l'acte accompli passent directement au représenté dans trois cas de figure: premièrement, si le représentant disposait des pouvoirs suffisants à cet effet en vertu du droit public, de la loi ou de la volonté du représenté; deuxièmement, si le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO); troisièmement, si le tiers de bonne foi pouvait se fier aux pouvoirs qui lui avaient été communiqués, même tacitement (art. 33 al. 3, 34 al. 3 et 37 CO; ATF 131 III 511 c. 3.1).

c) L'appelant soutient tout d'abord que les termes du contrat – selon lesquels le garage était mis à disposition à titre gratuit et à bien plaie – sont clairs, ce qui exclurait toute interprétation dans le sens retenu par les premiers juges.

Ce moyen est toutefois infondé, dès lors que, selon la jurisprudence, les termes utilisés, même s'ils sont clairs, ne sont pas nécessairement déterminants, ce qui condamne une interprétation exclusivement littérale. Même si la teneur d'une clause paraît claire et indiscutable à première vue, il peut résulter du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que la lettre ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 c. 3.2.1, SJ 2010 I 317; ATF 135 III 295 c.5.2; ATF 132 III 24 c. 4). Ainsi, on ne peut faire grief aux premiers juges d'avoir recherché la volonté commune des parties en examinant différents paramètres, sans s'arrêter uniquement aux termes du contrat.

d)

da) L'appelant conteste l'appréciation des preuves faite par les premiers juges concernant la volonté réelle des parties, ce à plusieurs égards. Il soutient d'abord que l'annonce publiée sur le site internet "[...]" n'évoquait absolument pas la mise à disposition d'un garage box, même à bien plaie. Il fait également valoir que, lors de la première visite des lieux le 1^{er} juin 2012, aucune garantie n'a été donnée à l'intimée par H. _____ concernant la jouissance du garage, qui n'a pas été visité à cette occasion ni lors de la visite ultérieure en présence de C. _____. L'appelant rappelle en outre que le garage box était destiné à abriter la voiture de collection de [...], compagnon de la fille de l'intimée, de sorte que l'intimée n'en avait pas besoin et que cela excluait d'en faire un élément essentiel du contrat pour elle. Il souligne en outre que le garage n'a pas fait l'objet d'un état des lieux lors de l'emménagement de l'intimée dans l'appartement. Au surplus, il se prévaut de ce que l'intimée a attendu plusieurs mois avant de réclamer la mise à disposition du garage, soit le 26 avril 2013, et que _____ ce n'est que le 10 septembre 2013 qu'elle a exigé la remise des clés. L'appelant conteste

enfin avoir jamais eu la volonté réelle d'intégrer le garage box au bail à loyer.

db) Pour déterminer la volonté réelle des parties, les premiers juges ont retenu, en se fondant sur le témoignage dépourvu d'ambiguïté des deux représentants de H._____, qu'en préparant le projet de bail au nom et pour le compte de l'appelant, tant L._____ que C._____ étaient conscients et avaient accepté que l'usage du garage ferait partie du bail, conformément à la demande de la locataire. S'ils ont mentionné l'usage de ce garage sous la rubrique des "locaux mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir", c'était uniquement parce que ce local n'était pas disponible au début du bail; dans le cas contraire, ils l'auraient intégré dans la description de l'objet loué.

Les premiers juges se sont encore fondés sur les pourparlers contractuels précédant la signature du bail. Ils ont retenu que la cession de l'usage du garage avait été discutée au plus tard lors de la première visite des lieux, entre l'intimée et la représentante de l'appelant, qui s'était engagée à vérifier ce point avec celui-ci, ce qui avait été fait par courriel du 28 juin 2012. Dans sa réponse du lendemain, l'appelant avait accepté de céder l'usage du garage dans l'hypothèse où la locataire pressentie en ferait une condition pour conclure le bail, mais pas avant le mois de janvier 2013, date à laquelle il escomptait pouvoir déménager ses affaires. Si les premiers juges ont estimé qu'à ce moment-là, l'appelant n'avait pas réservé explicitement l'éventualité d'obtenir un loyer supplémentaire en échange de l'usage du garage le moment venu, il n'était pas exclu qu'il ait eu cette intention, selon les termes qu'il avait utilisés ("quand j'aurai vidé le box en janvier, alors je proposerai le box au locataire"). Lors de la discussion qui a suivi au sujet du montant du loyer, L._____, qui était au courant que l'usage du garage était un élément important pour l'intimée, a averti expressément l'appelant que l'intéressée risquait de retirer sa candidature si le loyer devait être revu à la hausse, "d'autant plus si elle ne [pouvait] bénéficier du box tout de suite". Dans sa réponse du 8 juillet 2012, D._____ a accepté le loyer proposé par H._____, sans toutefois se prononcer sur la question de la cession de

l'usage du garage et, en particulier, sans faire d'allusion à la possibilité de percevoir un loyer supplémentaire pour ce local lorsqu'il serait mis à la disposition de l'intimée.

Quant au comportement adopté par les parties postérieurement à la signature du contrat, les premiers juges ont relevé que la question de l'usage du garage avait été abordée une nouvelle fois lors de l'état des lieux d'entrée, en présence de l'appelant. Il avait alors été rappelé que ce local serait occupé pendant quelques mois, puis libéré en faveur de la locataire. Le paiement d'un loyer supplémentaire n'avait pas non plus été évoqué à cette occasion. Selon les premiers juges, si, par la suite, les représentants de H._____ avaient, sur instruction de l'appelant, offert de mettre le garage à la disposition de R._____ contre le paiement d'un loyer supplémentaire de 300 fr. par mois, cette dernière exigence avait disparu de leurs déclarations ultérieures, par lesquelles, notamment, ils informaient la demanderesse qu'ils avaient réclamé au défendeur les clés du local litigieux, admettant implicitement que celui-ci faisait partie du bail. Les premiers juges ont considéré que la résiliation du 17 septembre 2013 adressée à l'intimée montrait bien que, dans l'esprit de H._____, le garage faisait bien partie des objets remis à bail à la demanderesse.

dc) C'est en vain que l'appelant se prévaut du fait que l'annonce parue sur "Homegate.ch" n'évoquait pas la mise à disposition d'un garage box. Les premiers juges n'ont pas méconnu cet élément mais ont relevé que les discussions quant à la cession du garage étaient intervenues ultérieurement, au plus tard lors de la dernière visite des lieux.

S'agissant du fait que le garage n'était pas accessible lors de la première visite des lieux et qu'il n'était pas non plus disponible lors de la signature du bail, il est sans pertinence pour déterminer si les parties ont convenu que l'usage du garage ferait partie du bail. C'est au contraire précisément la raison pour laquelle cet usage a été mentionné sous la

rubrique "locaux mis à disposition à titre gratuit et à bien plaisir", l'intimée acceptant que la mise à disposition fasse l'objet d'une exécution différée.

Au surplus, le fait que le garage ait été le cas échéant destiné à abriter la voiture de collection du compagnon de la fille de l'intimée est également sans pertinence et n'empêche pas la convention intervenue entre les parties.

Il en va de même de l'absence d'état des lieux du garage au jour de l'emménagement dans l'appartement. Un tel état des lieux n'avait pas de raison d'être, compte tenu du fait qu'il était clair que l'usage du garage n'était pas immédiatement cédé à l'intimée.

Le fait que l'intimée ait attendu quelques mois avant d'exiger la mise à disposition du garage n'est pas non plus un indice allant à l'encontre de l'appréciation opérée par les premiers juges et démontre uniquement la patience de l'intimée. Le fait que le garage n'était pas, selon l'appelant, "absolument indispensable" n'est pas pertinent ni nécessaire à la conclusion du contrat.

Enfin, c'est en vain que l'appelant invoque sa propre volonté réelle. Il doit en tout état de cause se laisser opposer la volonté réelle de ses représentants, dûment autorisés, qui a été clairement établie par leurs propres témoignages et que l'appelant ne remet d'ailleurs nullement en question.

Le raisonnement des premiers juges, qui se sont livrés à une appréciation claire, complète et convaincante de la volonté des parties, ne prête pas le flanc à la critique. Ainsi, les griefs de l'appelant, mal fondés, doivent être rejetés.

4. a) En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'324 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

c) Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'324 fr. (mille trois cent vingt-quatre francs), sont mis à la charge de l'appelant D._____.
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 25 mars 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Michèle Meylan (pour D. _____),
- Me Nicolas Mattenberger (pour R. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

La greffière :